

PRACOWITA KOŃCÓWKA ROKU W INWESTYCJACH

Ponad 5,7 mld Euro – tyle wydali inwestorzy na nieruchomości komercyjne w Polsce w całym ubiegłym roku, z czego w samym tylko ostatnim kwartale kwota sięgnęła ponad 2,2 mld Euro. Najnowszy raport opracowany przez BNP Paribas Real Estate Poland pokazuje, że miniony rok stał pod znakiem dalszego umacniania się sektora logistyczno-przemysłowego, odrabiania strat przez handel i dalszej walki z Covid'ową zadyszka w sektorze biur.

Polski rynek inwestycyjny nieruchomości komercyjnych stara się wracać do formy. Choć wynik wypracowany w minionych dwunastu miesiącach jest słabszy o blisko 25-proc. od rekordowych wartości obrotów notowanych w 2019 roku, to jednak w porównaniu do pierwszego roku pandemii widać już około 7-proc. wzrost.

W ostatnim kwartale, jak i w całym 2021 roku, głównym źródłem zysku dla inwestorów w Polsce był sektor logistyczno-przemysłowy, który konsekwentnie bije własne rekordy. W porównaniu do 2020 roku urósł o 13-proc. Z raportu BNP Paribas Real Estate Poland wynika, że w magazyny, obiekty logistyczne i powierzchnie przemysłowe inwestorzy ulokowali blisko 3 mld Euro, co stanowi ponad połowę łącznego wolumenu inwestycyjnego.

– *Pomimo wpływu, jaki pandemia odcisnęła na nieruchomości komercyjne, miniony rok można jednak oceniać z nieśmiałym optymizmem. Inwestorzy, deweloperzy, najemcy i użytkownicy nieruchomości w znacznej mierze oswoili się z sytuacją, a także zmianami podyktowanymi kryzysem zdrowotnym. Wiele branż zaliczyło odbicie i obecnie skupia się na nadrabianiu strat. Widzimy też, że transakcje przyśpieszają, a ożywienie wraca we wszystkie sektory. I choć trudno jednoznacznie wyrokować o zjawiskach, które mogą mieć wpływ na pandemię, a przez to na rozwój gospodarek i różnych rynków, to wspólnym mianownikiem dla 2022 roku mogą być dalszy optymizm ale i ostrożność w podejmowaniu decyzji* – mówi **Mateusz Skubiszewski**, Dyrektor działu Capital Markets, BNP Paribas Real Estate Poland.

W ubiegłym roku najwięcej pieniędzy popłynęło do Exter Property Group za portfelową sprzedaż projektów, jednak największa pojedyncza transakcja dotyczyła sprzedaży obiektu BTS w Świebodzinie zrealizowanego dla firmy Amazon. Liczące blisko 200 tys. m kw. nowoczesne centrum logistyczne za 165 mln Euro wzbogaciło portfel koreańskiego inwestora, któremu w transakcji doradzali eksperci z działu Capital Markets w BNP Paribas Real Estate Poland.

Handel powoli wstaje na nogi

W minionym roku w centrach handlowych dało się zaobserwować wzrost odwiedzalności, choć do poziomów z 2019 roku sporo jeszcze brakuje. W nadrabianiu strat po „lockdownach” pomagały obroty, których poziomy zbliżyły się do



czasów sprzed kryzysu zdrowotnego. Pozytywnym sygnałem okazał się wzrost średnich wydatków osób odwiedzających obiekty handlowe, będący konsekwencją rzadszych zakupów, ale większego koszyka. Wracający do formy sektor handlowy w całym 2021 roku wygenerował transakcje warte blisko 900 mln Euro, całkowitego wolumenu. Zawarto 56 transakcji obejmujące ok. 100 nieruchomości handlowych różnych typów, które sumarycznie złożyły się na wynik o 34% lepszy niż w 2020 roku.

– *Pandemia bardzo szybko wykuła nowe zwyczaje oraz oczekiwania zakupowe. Na szybkich, wygodnych zakupach blisko domu najbardziej skorzystały parki handlowe. Ale nie można pomijać faktu, że po zdjęciu różnych ograniczeń większość z nas dość chętnie wracała do dużych, wielofunkcyjnych centrów handlowych dysponujących jednak największą ofertą handlową. Nauczyliśmy się z nich korzystać w mądry i bezpieczny sposób* – mówi **Karolina Wojciechowska**, z działu Capital Markets, BNP Paribas Real Estate Poland.

W ubiegłym roku inwestorzy zawarli najwięcej transakcji – bo 18 - które dotyczyły właśnie retail parków. O dobrych perspektywach dla tej klasy aktywów świadczy również to, że blisko 70% nowopowstających obiektów handlowych stanowią parki handlowe. Raport wskazuje, że 30 proc. ze wszystkich transakcji dotyczyło obiektów handlowych starszej generacji, z czego znakomita większość, bo aż prawie 75% proc., przypadła na sprzedaż nieruchomości należących do sieci Tesco. W 2020 roku 17 centrów handlowych zostało sprzedanych 25% całkowitego wolumenu wygenerowały dwie transakcje centrów M1, w tym Marki i portfel czterech innych poza Warszawą.

Będzie popyt na najlepsze biura

Miniony rok nie dał ostatecznej odpowiedzi na pytanie, kiedy i w jakiej formie pracownicy wrócą na dobre do biur. Mimo to, rynek inwestycyjny w tym sektorze nie zatrzymał się, a co więcej, prognozy na 2022 rok wydają się być optymistyczne.

Sektor, pomimo rekordowego ostatniego kwartału, zakończył ubiegły rok z bilansem ponad 1,7 mld Euro i stratą rzędu 14 proc. do wyniku z 2020 roku. Wpływ na to miały m.in.: umiarkowany popyt i zmiany w jego strukturze, optymalizacje powierzchni przy okazji odnowień umów najmu, wzrost znaczenia pracy zdalnej, a także przeciągające się negocjacje transakcji. Eksperti BNP Paribas Real Estate Poland wskazują, że część z negocjacji z 2021 roku swój finał będzie miała w tym roku.

Z raportu wynika, że najwięcej pieniędzy zostało alokowanych w projekty zlokalizowane w Warszawie, to ponad 70 proc. całkowitego wolumenu transakcji. Ogółem, w całym 2021 roku podpisano ponad 40 umów kupna i sprzedaży dotyczących ponad 60 biurów. Największymi transakcjami były: sprzedaż flagowego biurowca Metropolitan, który za ponad 240 mln Euro przeszedł w ręce amerykańskiego Morgan Stanley, a także sprzedaż za około 200 mln Euro portfela aktywów należących do Grupy BUMA.

Stabilne stopy kapitalizacji i kapitał z Europy

W ostatnim kwartale średnie stopy kapitalizacji dla najlepszych aktywów nie zmieniły się. W przypadku biur wynosiły 4,7 proc., obiektów magazynowych bez operatora e-commerce 4,5 proc. w Warszawie i około 4,75 proc. w strefach poza Warszawą. Kompresji uległy jedynie stopy dla obiektów logistycznych z operatorem e-commerce, zbliżając się do poziomu 4 proc. Na przestrzeni ostatnich 3 miesięcy stopy kapitalizacji dla najlepszych parków handlowych wynosiły 7 proc., a dla centrów handlowych szacunkowo 5 proc.

Eksperti z BNP Paribas Real Estate Poland podkreślają, że w 2021 roku najwięcej kapitału, który został zaangażowany w Polsce, pochodziło z Europy, łącznie około 40 proc., z Niemcami jako liderem. W dalszej kolejności, 26 proc. przypadło na inwestycje północnoamerykańskie, a 13 proc. na kraje azjatyckie, głównie Singapur, Koreę Południową oraz Chiny.



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

**Real Estate
for a changing
world**

O BNP Paribas Real Estate

BNP Paribas Real Estate jest jedną z wiodących międzynarodowych firm doradczych w zakresie nieruchomości. Oferuje swoim klientom kompleksowy zakres usług obejmujący cały cykl życia nieruchomości: inwestycje budowlane, transakcje, doradztwo, wyceny, zarządzanie nieruchomościami oraz zarządzanie inwestycjami. Zatrudniająca 5400 pracowników, BNP Paribas Real Estate wspiera inwestorów instytucjonalnych, najemców/wynajmujących, deweloperów, sektor publiczny oraz inwestorów prywatnych dzięki doskonałej znajomości lokalnych rynków w 32 krajach (poprzez swoje oddziały i firmy partnerskie) w Europie, na Bliskim Wschodzie i w Azji. BNP Paribas Real Estate, jako część grupy BNP Paribas, wygenerowało w 2019 roku przychody na poziomie 1,01 bln €.

Śledź nas na     

Więcej informacji: www.realestate.bnpparibas.pl
Twitter: [@BNPPRE_PL](https://twitter.com/BNPPRE_PL)
Real Estate for a changing world

Kontakt dla mediów :

JUSTYNA MAGRZYK-FLEMMING – Head of Marketing & PR

Tel: +48 22 653 44 00 Mobile: +48 511 155 274 E-mail: justyna.magrzyk-flemming@realestate.bnpparibas



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

**Real Estate
for a changing
world**